

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TENTANG
PRAKTIK TUKAR GULING TANAH
(Studi Pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan)**

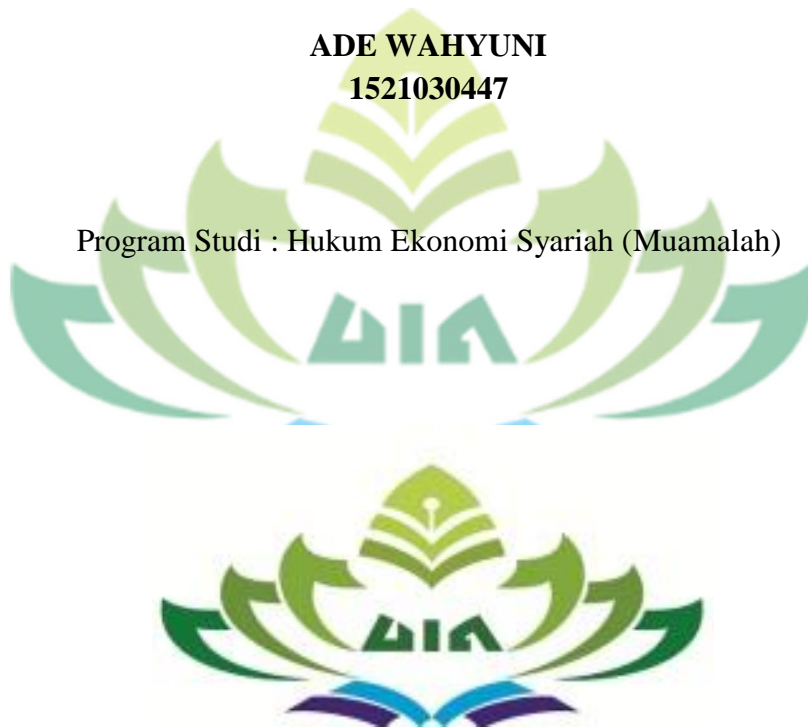
Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1
Dalam Ilmu Syari'ah

Oleh:

**ADE WAHYUNI
1521030447**

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)



**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1441 H/ 2020 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TENTANG
PRAKTIK TUKAR GULING TANAH
(Studi Pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan)**

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1
Dalam Ilmu Syari'ah

Oleh:

**ADE WAHYUNI
1521030447**

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Pembimbing I : Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.H.

Pembimbing II : Khoiruddin, M.S.I

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1441 H/ 2020 M**

ABSTRAK

Di Desa Karang Anyar Lampung Selatan adanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah milik seorang warga. Yaitu perjanjian tukar menukar guling tanah yang perjanjian di dalamnya terdapat timbal balik barang, perjanjian tukar menukar yang terjadi adalah perikatan yang terjadi pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian itu saja dengan kata lain perjanjian tersebut sudah sah dan mempunyai hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak terkait mengenai pokok perjanjian. Tetapi kasus di Desa Karang Anyar Lampung Selatan ini yang telah memindahkan hak kepemilikannya anantara yang bertukar tanah, belum memindahkan hak kepemilikannya yang baru belum di pindahkan setelah di lakukan penyerahan. Rumusan permasalahan dalam penelitian ini yaitu, bagaimana praktik tukar guling tanah yang terjadi di Desa Karang Anyar Lampung Selatan? Dan bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum positif tentang praktik tukar guling tanah yang terjadi di Desa Karang Anyar Lampung Selatan? Sedangkan tujuan penelitian skripsi ini adalah untuk menjelaskan praktek tukar guling tanah yang terjadi di Desa Karang Anyar Lampung Selatan, untuk menjelaskan faktor yang menyebabkan terjadinya tukar guling tanah dan untuk menjelaskan tinjauan hukum Islam dan hukum positif terhadap proses tukar guling tanah di Desa Karang Anyar Lampung Selatan. Jenis penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah *field research* dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitik. Data yang dikumpulkan berupa data primer, data sekunder dan tersier juga dari buku-buku maupun literatur lainnya yang di lakukan dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi yang kemudian data tersebut dikelola dengan cara *editing* dan *systematizing*, kemudian dianalisis dalam bentuk analisis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa praktik tukar guling tanah yang terjadi di Desa Karang Anyar Lampung Selatan, pada saat terjadinya pemindahan hak dan kewajiban tanah yang dilakukan atas dasar musyawarah berkaitan atas dasar ganti rugi mengenai besar kecilnya ganti rugi yaitu tanah milik si A memiliki ukurannya lebih luas dari pada ukuran tanah milik si B, sehingga si B memberikan tambahan uang sebesar Rp. 4.500.000, sesuai kesepakatan kedua belah pihak yang terlibat sehingga tidak ada yang merasa dirugikan. Oleh karena itu, hal yang di lakukan harus menggunakan cara yang benar dan bukan yang bathil. Menurut hukum Islam, segala sesuatu yang merugikan orang lain tidak diperbolehkan. Sedangkan menurut hukum positif, dalam pasal 1541 KUHPer tukar guling mempunyai arti suatu saling memberi suatu barang secara timbal balik sebagai gantinya sebagai suatu barang.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ade Wahyuni

NPM : 1521030447

Jurusan/prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Praktik Tukar Guling Tanah (Studi Pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan)” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah di rujuk dan di sebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggungjawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat di maklumi.

Bandar Lampung,
Penulis

2020



Ade Wahyuni
NPM. 1521030447



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Letkol H. Endro Suratmin, Sukarame, Bandar Lampung, 35131

PERSETUJUAN

Judul : **Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang
Praktik Tukar Guling Tanah (Studi Pada Desa Karang
Anyar Lampung Selatan).**
Nama : **Ade Wahyuni**
NPM : **1521030447**
Jurusan : **Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)**
Fakultas : **Syari'ah**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasyahkan dan di pertahankan dalam sidang
Munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Bandar Lampung, 2020

Pembimbing I,

Pembimbing II


Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.H.
NIP. 197111061998032005


Khoiruddin, M.S.I
NIP. 197807252009121002

**Mengetahui
Ketua Jurusan/ Prodi**


Khoiruddin, M.S.I
NIP. 197807252009121002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Letkol H. Endro Suratmin, Sukarampe, Bandar Lampung, 35131

PENGESAHAN

Skripsi ini dengan judul: **Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Praktik Tukar Guling Tanah (Studi Pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan)**, di susun oleh **Ade Wahyuni**, NPM **1521030447**, Jurusan: **Mu'amalah**, telah diujikan dalam sidang **Munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung** pada hari/ tanggal:

DEWAN PENGUJI

Ketua : Marwin, S.H., M.H.

Sekretaris : Abuzar Alghifari, S.Ud., M.Ag.

Penguji I : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si.

Penguji II : Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M. Ag.

Dekan Fakultas Syari'ah

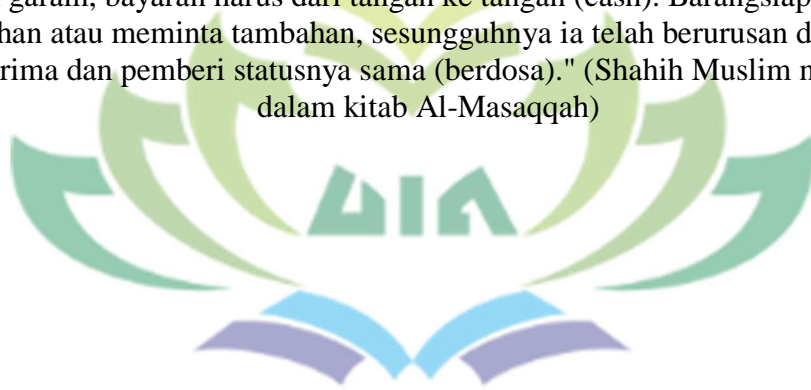
Dr. Khairuddin, M.H.

NIP. 19620219930310002

Motto

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ
وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ مِثْلًا بِمِثْلِ يَدًا بِيَدٍ فَمَنْ زَادَ أَوْ اسْتَرَادَ فَقَدْ
أَرَبَى الْآخِذُ وَالْمُعْطِي فِيهِ سَوَاءٌ

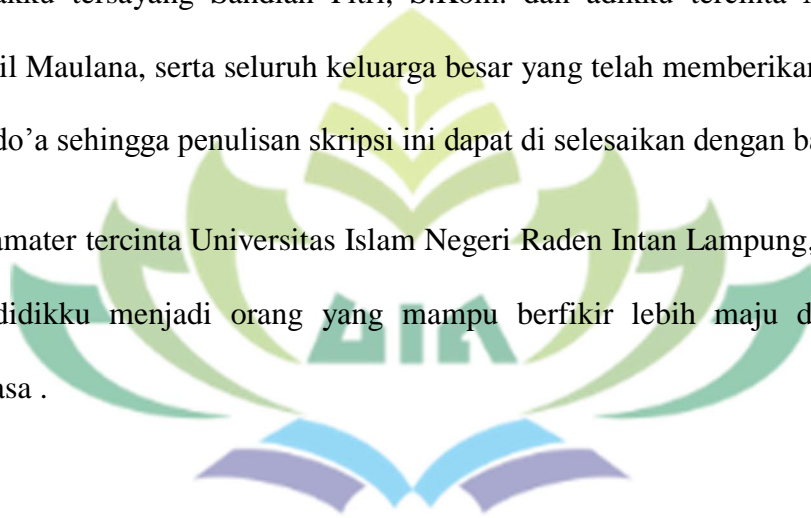
Diriwayatkan oleh Abu Said Al Khudri bahwa Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa
sallam bersabda, "Emas hendaklah dibayar dengan emas, perak dengan perak,
gandum dengan gandum, tepung dengan tepung, kurma dengan kurma, garam
dengan garam, bayaran harus dari tangan ke tangan (cash). Barangsiapa memberi
tambahan atau meminta tambahan, sesungguhnya ia telah berurusan dengan riba.
Penerima dan pemberi statusnya sama (berdosa)." (Shahih Muslim no. 2971,
dalam kitab Al-Masaqqah)



PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT dan dari hati yang terdalam, penulisan skripsi ini penulis persembahkan kepada :

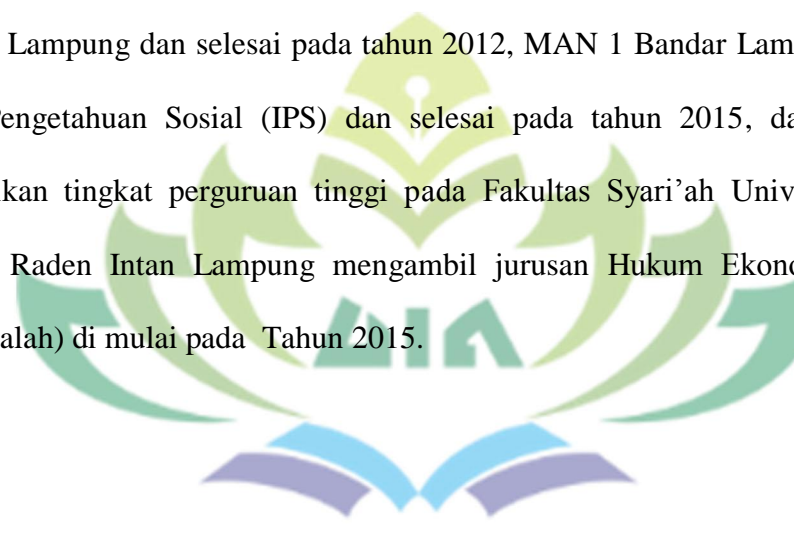
1. Kedua orang tuaku, ayahanda Samanan dan ibundaku Netti Indra Wati yang selalu memberikan doa, dukungan, dan semangat dengan penuh cinta dan kasih sayang, serta memberikan pengertian, perhatian, masukan, dan *support* kepada anak-anaknya dalam hal apapun ;
2. Kakakku tersayang Sahdiah Fitri, S.Kom. dan adikku tercinta Muhammad Yusril Maulana, serta seluruh keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan do'a sehingga penulisan skripsi ini dapat di selesaikan dengan baik.
3. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, yang telah mendidikku menjadi orang yang mampu berfikir lebih maju dan berfikir dewasa .



RIWAYAT HIDUP

Ade Wahyuni lahir di Bandar Lampung pada tanggal 17 November 1996. Ia terlahir dari pasangan Bapak Samanan dan Ibu Netti Indrawati orang tua yang begitu luar biasa dan sangat berarti bagi penulis. Dan penulis memiliki satu orang kakak yaitu Sahdiah Fitri dan satu orang adik yaitu Muhammad Yusril Maulana yang sangat penulis sayangi dan cintai.

Pendidikan dimulai dari TK Satria Bandar Lampung, SD Negeri 1 Waydadi Sukarame Bandar Lampung dan selesai pada tahun 2009, MTs Negeri 2 Bandar Lampung dan selesai pada tahun 2012, MAN 1 Bandar Lampung jurusan Ilmu Pengetahuan Sosial (IPS) dan selesai pada tahun 2015, dan mengikuti pendidikan tingkat perguruan tinggi pada Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung mengambil jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) di mulai pada Tahun 2015.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
PENGESAHAN	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasahan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
C. Latar Belakang Masalah.....	4
D. Fokus Penelitian	8
E. Rumusan Masalah	9
F. Tujuan Penelitian	9
G. Signifikasi Penelitian	10
H. Metode Penelitian.....	10

BAB II KAJIAN TEORI

A. Kajian Teori	17
1. Tukar Guling Tanah Menurut Hukum Islam	17
a. Pengertian Tukar Guling Tanah	17
b. Dasar Hukum Tukar Guling Tanah.....	18
c. Hak-Hak Atas Tanah.....	22
d. Proses Terjadinya Penyerahan Tanah	27

2. Tukar Guling Tanah Menurut Hukum Positif.....	32
a. Pengertian Tukar Guling Tanah.....	32
b. Dasar Hukum Tukar Guling Tanah.....	34
c. Proses Terjadinya Penyerahan Tanah	35
d. Macam-Macam Fungsi Tanah.....	39
e. Hak-Hak Atas Tanah.....	40
f. Hal-Hal Yang Membatalkan Tukar Guling Tanah.	44
3. Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Akad Syariah	47
a. Prinsip Keadilan	48
b. Prinsip Al-Mussawah	48
c. Prinsip Kerelaan (Taradhi).....	49
d. Prinsip Kemaslahatan.....	49
B. Tinjauan Pustaka	50

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

A. Gambaran Umum Objek	54
1. Sekilas Tentang Letak Geografis Desa Karang Anyar Lampung Selatan.....	54
2. Sejarah Tukar Guling Tanah di Desa Karang Anyar Lampung Selatan.....	59
3. Faktor yang Mendorong Terjadinya Tukar Guling Tanah di Desa Karang Anyar Lampung Selatan.....	61
4. Pemanfaatan Tanah Tukar Guling Di Desa Karang Anyar Lampung Selatan.....	61
5. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah di Desa Karang Anyar Lampung Selatan.....	62
B. Deskripsi Data Penelitian	63

1. Sistem Tukar Guling Tanah Pada Masyarakat di Desa Karang Anyar Lampung Selatan.....	63
2. Praktek Penyerahan Tukar Guling Tanah Pada Masyarakat di Desa Karang Anyar Lampung Selatan .	64

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Temuan Penelitian.....	66
B. Pembahasan.....	73

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	76
B. Rekomendasi.....	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk menghindari kesalahan dan kekeliruan interpretasi maupun pemahan makna yang terkandung di dalam skripsi ini, maka akan di tegaskan makna dari beberapa istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini.

Adapun judul skripsi ini adalah Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang Praktik Tukar Guling Tanah (Studi Pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan). Adapun penjelasan judul skripsi adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah hasil meninjau, pandangan, (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).¹ Maksud tinjauan dalam skripsi ini adalah tinjauan dari segi hukum Islam nya tentang praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah di Desa Karang Anyar Lampung Selatan.
2. Hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari dan menjadi bagian agama Islam.² Hukum Islam adalah ketetapan syar'i, pembuat hukum, dalam hal ini Allah swt dan Rasull nya, yang berhubungan dengan perbuatan mukallaf, baik ketetapan hukum itu berupa tuntutan mengerjakan sesuatu yang berarti perintah yang

¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011), h.1470.

² Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012), h.42.

wajib dikerjakan, atau tuntutan meninggalkan sesuatu yang berarti larangan yang haram dikerjakan atau ketetapan hukum itu berupa hal yang mubah yang artinya boleh dikerjakan dan boleh ditinggalkan.³ Maksud hukum Islam di sini adalah hukum syariah (fiqih muamalah) menurut Muhammad Yusuf Musa fiqih muamalah adalah peraturan-peraturan Allah yang diikuti dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.⁴

3. Praktik adalah Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah:
 - a. Pelaksanaan secara nyata apa yang disebut dalam teori.
 - b. Pelaksanaan pekerjaan.
 - c. Perbuatan menerapkan teori.⁵
4. Ganti Rugi adalah suatu kewajiban yang di bebaskan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain karena kesalahannya tersebut.
5. Tukar Guling dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) disebut tukar lalu, yang berarti bertukar barang dengan tidak menambah uang.

Berdasarkan uraian diatas yang dimaksud dengan skripsi ini untuk menyelediki dan membahas secara lebih mendalam serta mempelajari gambaran secara umum tentang tinjauan hukum Islam

³ Masyifuk Zuhdi, *Pengantar Hukum Syariah* (Jakarta: Haji Masagung, 1987), h.3.

⁴ Lihat Abdul Majid, *Pokok-Pokok Fiqih Muamalah dan Hukum kebendaan dalam Islam*, Bandung, IAIN SGD, 1986, h.1.

⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, h.1098.

dan hukum positif tentang praktik tukar guling tanah (studi pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan)

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan memilih judul Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang Praktik Tukar Guling Tanah (Studi Pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan) sebagai berikut:

1. Alasan Objektif

- a. Karena praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah ini masih sering dan banyak terjadi dan dilakukan oleh kalangan masyarakat, sehingga penelitian ini dianggap perlu dan penulis tertarik untuk menganalisisnya dari sudut pandang hukum Islam dan hukum positif.

2. Alasan Subjektif

- a. Judul tersebut sangat relevan dengan disiplin ilmu yang ditekuni penulis di Fakultas Syariah jurusan Muamalah dan tersedianya literatur yang menjadi penunjang seperti buku, jurnal, artikel, internet, yang diperlukan untuk menjadi referensi kajian dan data dalam usaha menyelesaikan skripsi ini.
- b. Tempat penelitian untuk mencari data dan informasi terjangkau oleh penulis.

C. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama yang komprehensif (rahmatan lil'alam) yang mengatur semua aspek kehidupan manusia yang telah disampaikan oleh Rasulullah SAW. Salah satu yang diatur adalah masalah aturan atau hukum, baik yang berlaku secara individual maupun sosial, atau lebih tepatnya Islam mengatur kehidupan bermasyarakat.⁶ Eksistensi manusia sebagai makhluk sosial sudah merupakan fitrah yang ditetapkan Allah bagi mereka, satu hal yang paling mendasar dalam memenuhi kebutuhan seorang manusia adalah adanya interaksi sosial dengan manusia lain. Dalam kaitan ini Islam datang dengan dasar-dasar dan prinsip-prinsip yang mengatur secara baik persoalan-persoalan muamalah yang akan dilalui oleh setiap manusia dalam kehidupan sosial mereka.⁷ Yang dimaksud dengan muamalah adalah saling bertindak, saling berbuat, dan saling beramal.⁸ Adapun arti muamalah yang lainnya adalah aturan-aturan Allah yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam kaitannya dengan cara memperoleh dan mengembangkan harta benda.⁹ Oleh sebab itu, agama Islam memberi peraturan sebaik-baiknya, karena dengan teraturnya bermuamalah maka kehidupan jadi tentram tanpa adanya dendam antar manusia.

⁶ Islam Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h.3.

⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h.8.

⁸ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setiya, 2001), h.14.

⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2002), h.1.

Kegiatan muamalah semuanya boleh dilakukan kecuali yang dilarang. Muamalah atau hubungan dan pergaulan antara sesama manusia di bidang harta benda merupakan urusan duniawi dan pengaturannya di serahkan kepada manusia itu sendiri. Oleh karena itu, semua bentuk akad berbagai cara transaksi yang dibuat oleh manusia hukumnya sah dan dibolehkan asal tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum syara'.¹⁰

Objek muamalah dalam Islam mempunyai bidang yang amat luas sehingga Al-Qur'an dan Sunnah secara mayoritas lebih banyak membicarakan persoalan dalam bentuk yang global dan umum. Hal ini menunjukkan bahwa Islam memberikan peluang bagi manusia untuk melakukan inovasi terhadap berbagai bentuk muamalah yang mereka butuhkan dalam kehidupan mereka, dengan syarat bahwa bentuk muamalah hasil inovasi ini tidak keluar dari prinsip-prinsip yang telah ditentukan Islam.¹¹

Salah satu kegiatan yang sering dilakukan manusia adalah kegiatan tukar menukar tanah miliknya. Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan pemilik tanah dan orang yang berada didekat tanah tersebut. Pengadaan tanah akhir-akhir ini banyak terjadi, dan dapat menimbulkan masalah yang cukup problematika diakibatkan belum adanya pemindahan hak kepemilikan dan bukti otentik tentang pemindahan tanah tersebut seperti kasus yang

¹⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2017), h.4.

¹¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, h.8.

terjadi dalam praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah di Desa Karang Anyar Lampung Selatan.

Segala bentuk transaksi yang tidak melanggar aturan syariat Islam hal itu boleh saja dilakukan asal tidak ada salah satu yang merasa di rugikan. Yang di jelaskan dalam Al-Qur'an surah Asy-Syu'araa ayat 183 yang berbunyi:

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْنُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ

Artinya: “dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan.”¹²

Kata tukar guling tanah mempunyai arti persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberi suatu barang secara timbal balik, sebagai gantinya atas suatu barang tersebut. Hal itu boleh di lakukan sebagaimana dalam Al-Qur'an surah Al-Muzzammil ayat 20:

وَأَخْرُونَ يُفَاتِلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ

Artinya: “dan orang-orang yang berjalan dimuka bumi mencari sebagian karunia Allah.”

Ayat diatas menjelaskan bahwa kegiatan yang terjadi dengan praktik tukar guling tanah tersebut adalah di perbolehkan apabila tidak ada pihak yang merasa di rugikan. Seperti yang terjadi di desa karang anyar lampung selatan praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah dimana

¹² Mardani, *Ayat-Ayat Hadist Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h.11.

kedua belah pihak yang memiliki tanah tersebut telah menyetujui hal itu. Dimana telah ada pemindahan hak dan kewajiban atas tanah tersebut, tetapi hanya secara lisan antara kedua belah pihak.

Perjanjian tukar menukar adalah perjanjian timbal balik maksudnya suatu perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian tukar menukar bersifat konsesual yang artinya perikatan telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian. Akan tetapi perjanjian yang dibuat pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum dilakukan hak kepemilikan baru setelah dilakukan penyerahan. Melakukan proses penataan kembali mengenai pemindahan atas tanah tersebut tidak menimbulkan konflik dengan cara musyawarah.

Pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah tersebut. Pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas musyawarah. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan kedua belah pihak mengenai permasalahan tersebut.

Kasus tukar guling tanah yang terjadi di Desa Karang Anyar Lampung Selatan antara tanah milik ibu Netti Indawati dan ibu Kristin. Dimana ibu Kristin akan membangun rumah tetapi tanah yang dimilikinya masih jauh dari pemukiman warga sehingga takut terjadi hal-hal yang

tidak di inginkan oleh ibu Kristin, sehingga ibu Kristin mencari alternatif lain agar tetap bisa membangun rumahnya. Lalu ibu Kristin mengajak ibu Netti Indrawati berdiskusi atas permasalahannya. Lalu ibu Netti Indrawati menawarkan tanah miliknya yang letaknya lebih strategis dan ukurannya pun jauh lebih besar. Lalu ibu Kristin pun tanpa menolak dan langsung menerima penawaran ibu Netti Indrawati tersebut dan secara sepakat mengajaknya untuk melakukan kegiatan tukar guling dengan adanya penambahan uang atas kesepakatan bersama .¹³

Berdasarkan fenomena di atas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih lanjut apakah praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah di desa karang anyar lampung selatan ini tergolong dalam kegiatan yang sudah sesuai dengan ketentuan syariah Islam atau belum. Oleh karena itu, penulis menganalisis fenomena tersebut dengan menulis sebuah skripsi dengan judul tinjauan hukum islam dan hukum positif tentang praktik tukar guling tanah (studi pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan).

D. Fokus Penelitian

Adapun yang dimaksud dengan fokus penelitian adalah garis besar dari penelitian, jadi observasi serta analisa hasil penelitian akan lebih terarah. Dalam menentukan fokus. Fokus penelitian yang saya jelaskan adalah mengenai area sepesifik yang akan diteliti adalah di Desa Karang Anyar Lampung Selatan tentang praktik tukar guling tanah.

¹³ Ibu Netti Indrawati, *Wawancara*, Senin 7 Januari 2019. Pukul 11.00.

E. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka perlu dirumuskan fokus permasalahan yang akan dibahas selanjutnya. Adapun yang menjadi rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana praktiktukar guling tanah yang terjadi di Desa Karang Anyar Lampung Selatan?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum positif tentang praktiktukar guling tanah yang terjadi di Desa Karang Anyar Lampung Selatan?

F. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui proses terjadinya praktik dalam tukar guling tanah yang terjadi di Desa Karaang Anyar Lampung Selatan.
- b. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam tentang praktik dalam tukar guling tanah yang terjadi di Desa Karang Anyar Lampung Selatan.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini adalah:

- a. Kegunaan Secara Teoritis

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat menambah pengetahuan ataupun dapat memperluas wawasan ilmu pengetahuan dikalangan masyarakat, khususnya kalangan mahasiswa.

b. Kegunaan Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik yang terlibat dalam praktik ganti rugi tukar guling tanah di Desa Karang Anyar Lampung Selatan maupun yang tidak terlibat di dalamnya dan penelitian ini juga dimaksudkan sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah Jurusan Muamalah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, dan juga dapat menambah literatur atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat di gunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya.

G. Signifikasi Penelitian

Signifikasi atau manfaat penelitian untuk mendapatkan pencapaiannya tujuan. Tujuan dapat tercapai sehingga rumusan masalah tentang praktik tukar guling tanah di desa karang anyar lampung selatan dapat dipecahkan secara tepat dan akurat.

H. Metode Penelitian

Metode berasal dari bahasa Yunani *methodos* yang berarti cara atau jalan jadi metode merupakan jalan yang berkaitan dengan cara kerja dalam mencapai sasaran yang diperlukan bagi penggunaanya, sehingga dapat memahami obyek sasaran yang dikehendaki dalam upaya mencapai tujuan pemecahan permasalahan. Sedangkan penelitian adalah terjemahan dari bahasa inggris *research* yang berarti usaha untuk mencari kembali yang dilakukan dengan suatu metode tertentu dan dengan cara hati-hati,

sistematis, sehingga dapat di gunakan untuk menyelesaikan atau menjawab suatu problema.¹⁴ Jadi metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu pada ciri-ciri keilmuan yang rasional, empiris, dan sistematis. Untuk mendapatkan data yang jelas dalam penelitian ini, maka penulis perlu menggunakan identifikasi sebagai berikut:

1. Pendekatan dan Prosedur Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat di golongan penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian lapangan yang dilakukan dalam kancan kehidupan sebenarnya.¹⁵

Selain penelitian lapangan, dalam penelitian ini juga menggunakan penelitian kepustakaan, dengan menggunakan beberapa literatur yang ada pada perpustakaan seperti buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian dari penelitian tertentu yang bersifat relevan atau terkait dengan masalah yang diangkat untuk diteliti.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan dan penafsiran data yang ada serta menggambarkan secara umum subjek yang diteliti.¹⁶ Dalam penelitian ini akan dideskripsikan tentang bagaimana menurut hukum islam

¹⁴ Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2015), h.2.

¹⁵ Sutrisno Hadi, *Metode Research* (Jakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1994), h.142.

¹⁶ V.Wiratna Sujarweni, *Metodelogi Penelitian, Cet. Ke-1* (Yogyakarta: Pustaka Baru Perss, 2014), h.19.

mengenai praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah dan mekanisme pelaksanaannya.

2. Desain Penelitian

Sumber data dalam sebuah penelitian adalah subjek dari mana data tersebut diperoleh. Adapun sumber data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber yang pertama,¹⁷ yaitu yang diperoleh langsung dari lapangan yang sumbernya dari responden, dan hasil wawancara langsung dengan pihak yang bersangkutan. Dalam hal ini penelitian dapat diperoleh dari pihak-pihak yang berhubungan dengan penelitian yaitu pihak-pihak yang terlibat dalam praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah tersebut.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang lebih dulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi diluar dari penelitian sendiri, maupun yang dikumpulkan adalah data asli.¹⁸ Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku, makalah-makalah, dan sumber-sumber lainnya yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini.

¹⁷ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), h.9.

¹⁸ Mohammad Pabundu Tika, *Metodelogi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h.57.

3. Partisipan dan Tempat Penelitian

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek atau subyek yang berada pada satu wilayah dan memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian.¹⁹ Populasi dalam penelitian ini terdiri dari 8 orang yaitu 2 orang pemilik tanah 1 orang kadus (kepala dusun) 1 orang RT dan 4 orang sebagai saksi dari praktik tukar guling tanah yang terjadi di Desa Karang Anyar Lampung Selatan.

b. Sampel

Sampel adalah bagian atau wakil populasi yang diteliti.²⁰ Maksudnya sebagaimana di katakan oleh Suharsimi Arikunto apabila populasi di atas 100 maka bisa di ambil 10-35%, jika kurang dari 100 maka di ambil semua. Karena populasi dalam penelitian ini kurang dari 100, yaitu berjumlah 8 orang maka keseluruhan populasi di jadikan sampel. Jadi sampel pada penelitian ini adalah 8 orang. Karena terdiri dari 8 orang yaitu 2 orang pemilik tanah dan 1 orang kadus (kepala dusun) 1 orang RT 4 orang sebagai saksi dari praktik tukar guling tanah yang terjadi di Desa Karang Anyar Lampung Selatan.

¹⁹ Nanang Martono, *Metode Penelitian Kuantitatif*(Jakarta: Rajawali Perss, 2012), h.74.

²⁰ Suhaimi Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), h.108.

4. **Prosedur Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi

Metode observasi adalah pengamatan dan pencacatan secara sistematis fenomena-fenomena yang akan diselidik.²¹ Dalam penelitian ini peneliti melihat langsung terhadap suatu objek yang akan diselidiki, dan peneliti akan melakukan pengamatan langsung.

2. Wawancara

Metode wawancara adalah alat pengumpul data dengan cara tanya jawab secara lisan atau berbicara langsung antara peneliti dengan sumber informasi secara sederhana.²² Wawancara bermakna berhadapan langsung antara interview dengan responden dengan berinteraksi secara bertatap muka dan secara lisan dengan saling bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab yang berkaitan dengan topik pembahasan atau permasalahan yang diteliti.

3. Dokumen

Metode dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang meliputi berbagai sumber sejarah seperti karya-karya ilmiah, kitab-kitab, dokumen, arsip, majalah, koran, bahkan catatan harian pribadi.²³

²¹ Kartini Kartono, *Pengantar Metode Riset* (Bandung: Mandar Maju, 1986), h.136

²² Basri MS, *Metodologi Penelitian Sejarah, Pendekatan, Teori dan Praktik* (Jakarta: Restu Agung, 2006), h.60.

²³ Basri MS, *Metodologi Penelitian Sejarah, Pendekatan, Teori dan Praktik*, h.63.

5. Prosedur Analisis Data

Metode pengolahan data dalam penelitian ini adalah:

a. Pemeriksaan Data (editing)

Pemeriksaan data (editing) adalah meneliti kembali catatan pencari data untuk mengetahui apakah catatan itu sudah cukup baik dan dapat segera disiapkan untuk keperluan proses berikutnya.²⁴

b. Tahapan Rekontruksi

Tahapan rekontruksi data adalah menyusun ulang secara teratur, berurutan dan secara logis sehingga mudah dipahami sesuai dengan permasalahan kemudian ditarik kesimpulan sebagai tahap akhir dalam proses penelitian.

c. Sistematika Data

Sistematika data (sistemazing) adalah menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan urutan masalah.²⁵ Berdasarkan pokok bahasan dan sub pokok bahasan yang diidentifikasi dari rumusan masalah.

6. Pemeriksaan Keabsahan Data

Dalam hal ini setelah penulis melakukan pengumpulan data baik dari lapangan maupun pustaka maka selanjutnya menganalisis data sesuai dengan permasalahannya. Analisa adalah proses pengorganisasian atau pengurutan data pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan dapat

²⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Balai Pustaka, 2006), h.107.

²⁵ Amirullah, Zainal Abidin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Balai Pustaka, 2006), h, 107.

ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti disarankan oleh data. Data yang diperoleh baik data lapangan maupun kepustakaan, maka dalam hal ini menggunakan metode kualitatif. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.²⁶ Maksudnya bahwa analisis ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami fenomena yang terjadi dimasyarakat terkait dengan praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah. Tujuannya dapat dilihat dari sudut pandang hukum islam. Yaitu agar dapat memberikan kontribusi keilmuan serta memberikan pemahaman mengenai praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah menurut hukum Islam. Metode berfikir dalam penulisan ini adalah metode induktif. Metode induktif yaitu mempelajari suatu gejala khusus untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku di lapangan yang lebih umum mengenai fenomena yang diselidiki.²⁷ Maksudnya menarik kesimpulan dari kenyataan atau individu yang bersifat khusus kemudian disimpulkan menjadi kesimpulan yang bersifat umum.

²⁶ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2000), h.49.

²⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), h.281.

BAB II KAJIAN TEORI

A. KAJIAN TEORI

1. Ketentuan Hukum Islam Tentang Tukar Guling Tanah

a. Pengertian Tukar Guling Tanah

Tukar guling menurut istilah fuqaha meskipun tidak secara langsung terdefiniskan secara eksplisit, namun secara implisit tetap di sebutkan, namun dengan istilah *istibdal*.²⁸ Pengertian *istibdal* sebagai tukar guling didefinisikan secara berbeda diantaranya:

- 1) Menurut Imam Syarqawi kata *istibdal* (tukar guling) dalam masalah wakaf adalah mengganti barang wakaf yang dinisbatkan dengan kerusakan, yang kemudian diganti dengan yang lebih baik.²⁹
- 2) Menurut salah satu penerus Madzhab Hanafi yakni Ibnu ‘Abidin, kata *istibdal* berarti mengganti suatu benda satu dengan yang lain. Ibnu ‘Abidin memberikan banyak kelonggaran dalam tukar guling tanah, dengan mensyaratkan harus ada tanah pengganti baru atau tanah yang lama diganti dengan yang lain.³⁰

²⁸ Ahmad Rofiq, *Fiqh Kontekstual*, (Semarang: Pustaka Pelajar, 2004), h.22.

²⁹ Rachmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Cv. Pustaka Setia, 2001), h.54.

³⁰ Ahmad Kato, *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013), h.25.

3) Menurut Imam Malik memperbolehkan adanya tukar guling tanah dalam keadaan darurat, namun juga di dasarkan atas asas dari tanah tersebut, yakni adanya manfaat pada masa yang akan datang.³¹

4) Menurut Imam Hambali kata *istibdal* (tukar guling) landasan kebijakannya adalah kemaslahatan dan manfaat yang abadi yang menyertai praktik *istibdal*. Kata abadi yang dijelaskan di sini bukan lah mengenai bentuk barang (tanahnya) saja tetapi juga dari segi manfaatnya yang terus berkelanjutan.³²

Dari definisi-definisi yang telah dipaparkan oleh para ulama di atas, kiranya dapat di pahami bahwa yang dimaksud dengan tukar guling tanah adalah pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang di kuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah dari kesepakatan kedua belah pihak.

b. Dasar Hukum Tukar Guling Tanah

1) Dalil yang menjadi dasar disyari'atkan tukar guling tanah bersumber dari:

Ayat-Ayat Al-Qur'an, antara lain:

a) Al-Qur'an Surat Al-Hajj Ayat 77:

³¹ *Ibid.*, h.42.

³² Ahmad Rafiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 1997), h.63.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَرْكَعُوا وَاسْجُدُوا وَاعْبُدُوا رَبَّكُمْ

وَأَفْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿٧٧﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Rukuklah, sujudlah dan sembahlah Tuhanmu; dan berbuatlah kebaikan, agar kamu beruntung.”³³

b) Al-Qur'an Surat Al-Imran Ayat 92:

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۚ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ

شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ ﴿٩٢﴾

Artinya: “Kamu tidak akan memperoleh kebajikan, sebelum kamu menginfakkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apapun yang kamu infakkan, tentang hal itu sungguh, Allah maha mengetahui.”³⁴

c) Al-Qur'an Surat As Sajdah Ayat 7:

الَّذِي أَحْسَنَ كُلَّ شَيْءٍ خَلَقَهُ ۖ وَبَدَأَ خَلْقَ الْإِنْسَانِ مِنْ طِينٍ ﴿٧﴾

Artinya: “Yang membuat segala sesuatu yang Dia ciptakan sebaik-baiknya dan yang memulai penciptaan manusia dari tanah.”³⁵

d) Al-Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 164:

³³ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Hikmah Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2015), h.474.

³⁴ *Ibid.*, h.77.

⁸ *Ibid.*, h.55.

إِنَّ فِي خَلْقِ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاخْتِلَافِ اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ
 وَالْفُلْكِ الَّتِي تَجْرِي فِي الْبَحْرِ بِمَا يَنْفَعُ النَّاسَ وَمَا أَنْزَلَ اللَّهُ
 مِنَ السَّمَاءِ مِنْ مَّاءٍ فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا وَبَثَّ فِيهَا مِنْ
 كُلِّ دَابَّةٍ وَتَصْرِيفِ الرِّيْحِ وَالسَّحَابِ الْمُسَخَّرِ بَيْنَ السَّمَاءِ
 وَالْأَرْضِ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يَعْقِلُونَ ﴿٧﴾

Artinya: “Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, silih bergantinya malam dan siang, bahtera yang berlayar di laut membawa apa yang berguna bagi manusia, dan apa yang Allah turunkan dari langit berupa air, lalu dengan air itu Dia hidupakan bumi sesudah mati (kering)-nya dan Dia sebarkan di bumi itu segala jenis hewan, dan pengisaran angin dan awan yang di kendalikan antara langit dan bumi; sungguh (terdapat) tanda-tanda (keesaan dan kebesaran Allah) bagi kaum yang memikirkan.”

e) Al-Qur'an Surat Al-Kahfi Ayat 7:

إِنَّا جَعَلْنَا مَا عَلَى الْأَرْضِ زِينَةً لِّهَا لِنَبْلُوهُمْ أَيُّهُمْ أَحْسَنُ عَمَلًا ﴿٧﴾

Artinya: “Sesungguhnya kami telah menjadikan apa yang ada di bumi sebagai perhiasan baginya, agar kami

menguji mereka siapakah di antara mereka yang terbaik perbuatannya.”³⁶

c. Hadist Rasulullah Saw.

Dalil secara khusus di sampaikan oleh Ibnu Umar yang di riwayatkan secara *muttafaq’alaih*, yang mengatakan:

أَصَابَ عُمَرُ أَرْضًا بِحَيْرِ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْذِنُهُ فَقَالَ : يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصْبَتُ أَرْضًا بِحَيْرٍ لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ حَسَبْتُ أَصْلَهَا أَنْفُسَ عِنْدِي مِنْهُ فَقَالَ : إِنْ شِئْتَ وَتَصَدَّقْتَ بِهَا قَالَ فَتَصَدَّقْ بِهَا عُمَرُ وَأَنَّهُ لَا يُبَاعُ أَصْلُهَا وَلَا يُورَثُ وَلَا يُؤْهَبُ فَتَصَدَّقْ بِهَا فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَبَنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفَ لَا حُنَاحَ عَلَى مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ صَدِيقًا غَيْرَ مُتْمُولٍ مِنْهَا بِمَعْرُوفٍ أَوْ مَالًا

Artinya: “Umar bin Khattab menemukan tanah di Khaibar, kemudian dia datang kepada Nabi meminta petunjuk dan mengatakan: “Ya Rasul Allah, saya menemukan tanah di Khaibar, dan saya tidak pernah menemukan tanah yang lebih berharga bagi saya.” Nabi berkata: “Jika kamu mau tahanlah asalnya dan shadaqahkanlah hasilnya.” Lalu Umar menshadaqahkannya dan tidak di jual, tidak di hibahkan dan tidak di wariskan. Hasilnya di shadaqahkan kepada faqir, karib, kerabat, untuk memerdekakan hamba, untuk sabillah dan untuk anak jalanan, dan untuk tamu. Dia apabila orang yang mengurusnya memakasnya secara patut; atau memberi makan kawan-kawan tidak untuk di miliki. (HR. Muslim).

الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ، وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ، وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ، وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ، وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ، وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ، مِثْلًا بِمِثْلٍ، سَوَاءٌ بِسَوَاءٍ، يَدًا بِيَدٍ، فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ، فَيُعْطَا كَيْفَ شِئْتُمْ، إِذَا كَانَ يَدًا بِيَدٍ.

Artinya: “Di riwayatkan dari Ibnu Umar r.a; Ia berkata Umar r.a berkata kepada Nabi SAW, “emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, jewawut dengan jewawut, kurma dengan kurma dan garam dengan garam, tidak mengapa jika dengan

³⁶ *Ibid.*, h.83.

takaran yang sama, dan sama berat serta tunai. Jika jenisnya berbeda, maka jual lah sesuka hatimu asalkan dengan tunai dan langsung serah terimanya.” (HR. Muslim: 1587).

d. Ijma Ulama’

Selain Al-Qur’an dan Hadist di atas, para ulama sepakat (ijma) menerima bahwa tukar guling tanah sebagai salah satu amal atau ibadah jariyah yang di syari’atkan dalam Islam. Tidak ada orang yang dapat menafikan atau menolak amalan tukar guling tanah dalam Islam karena amalannya telah menjadi amalan yang senantiasa di jalankan dan di amalkan oleh para sahabat Nabi dan Kaum Muslimin sejak masa awal Islam hingga sekarang.³⁷

e. Hak-Hak Atas Tanah

Islam menghargai dan mengakui hak milik pribadi. Karena nya Islam telah mengadakan sanksi hukum yang cukup berat terhadap siapa saja yang berani melanggar hak milik pribadi itu. Misalnya, pencurian, perampokan, penyerobotan, penggelapan dan sebagainya.³⁸ Hukum Islam dalam mengatur pergaulan hidup manusia memberikan ketentuan-ketentuan tentang hak dan kewajiban agar ketertiban hidup masyarakat benar-benar dapat tercapai. Hak dan kewajiban adalah dua sisi dari sesuatu, misalnya, dalam perikatan jual beli, pihak pembeli berhak menerima barang

³⁷ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2014), h.340.

³⁸ Masjfuk Zuhdi, *Studi Islam*, Jilid 3, (Jakarta: CV. Rajawali, 1988), h.85-86.

yang di belinya, tetapi dalam waktu yang sama berkewajiban juga menyerahkan uangnya.³⁹

Hak milik merupakan hubungan antara manusia dan harta yang di tetapkan dan di akui oleh syara'. Karena adanya hubungan tersebut, ia berhak melakukan berbagai macam *tasarruf* terhadap harta yang di milikinya, selama tidak ada hal-hal yang menghalanginya.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, hak adalah kepentingan yang ada pada perorangan atau masyarakat, atau pada keduanya, yang di akui oleh syara'. Berhadapan dengan hak seseorang terdapat kewajiban orang lain untuk menghormatinya. Hukum Islam mengenal berbagai macam hak yang ada pada pokoknya dapat di bagi menjadi tiga macam, yaitu hak Allah, hak manusia, dan hak gabungan antara keduanya.⁴⁰

Menurut TM. Hasbi Ash Shiddieq, hak mempunyai dua makna yang asasi. **Pertama**, hak adalah sekumpulan kaidah dan nas yang mengatur dasar-dasar yang harus di taati dalam hubungan manusia sesama manusia, baik mengenai orang, maupun mengenai harta. **Kedua**, hak adalah kekuasaan menguasai sesuatu atau sesuatu yang wajib atas seseorang bagi selainnya.⁴¹ Sedangkan milik adalah penguasa terhadap sesuatu, yang penguasaannya dapat

³⁹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), h.19.

⁴⁰ *Ibid.*, h.19-20.

⁴¹ Teungku Muhammad Hasbi ash Shiddieq, *Fiqh Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), h.120.

melakukan sendiri tindakan-tindakan terhadap sesuatu yang di kuasainya itu dan dapat menikmati manfaatnya apabila tidak ada halangan syara'.⁴²

Milik (Arab, al-milk) secara bahasa berarti kepemilikan atas sesuatu (al-mal atau harta benda) dan kewenangan bertindak secara bebas terhadapnya. Pokok-pokok fiqh muamalah dan hukum kebendaan dalam Islam, di definisikan sebagai kekhususan bagi pemilik suatu barang menurut syara' untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang syar'i. dengan demikian, milik merupakan penguasaan seseorang terhadap suatu harta sehingga seseorang mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta tersebut.

Hak-hak atas di dalam hukum Islam di jelaskan bahwa di harapkan agar dapat menjadi sarana mewujudkan keadilan, kepastian hak atas tanah dan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat sekitar.⁴³

Jika merujuk kepada kitab fiqh Islam khususnya pada bagian muamalah akan dapat di temui bahwa dalam hukum Islam pada hakekatnya terdapat aturan-aturan atau ketentuan-ketentuan yang mengatur hak-hak seseorang atas tanah. Hak-hak yang di atur dalam Agama Islam tersebut antara lain:

1) Hak Milik (*Al-Milkiyah*)

⁴² *Ibid.*, 121.

⁴³ H Abdul Manan, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Cet. Ke-2, (Jakarta: Harvarindo, 2005), h.128.

- 2) Hak Sewa (*Al-Ijarah*)
- 3) Hak Pakai – Hak Bagi Hasil (*Al-Muzara'ah – Al-Musaqat*)
- 4) Hak Membuka Tanah (*Ihya' Al-Mawat*)⁴⁴

Prinsip-prinsip dalam kepemilikan (*Al-Milkiyah*), pemilikan dalam berbagai jenis dan corak sebagaimana yang telah di sampaikan di muka memiliki beberapa prinsip yang bersifat khusus. Prinsip tersebut berlaku dan mengandung implikasi hukum pada sebagian jenis pemilikan yang berbeda pada sebagian pemilikan yang lainnya. Prinsip-prinsip tersebut akan di jelaskan di bawah ini⁴⁵:

- 1) Pada prinsipnya *milki al-ain* (pemilik atas benda) di sertai *milki al-manfaat* (pemilikan atas manfaat) dan bukan sebaliknya. Maksudnya, setiap pemilikan benda pasti di ikuti dengan pemilikan atas manfaat. Pada prinsipnya setiap pemilikan atas benda adalah *milki al-tam* (pemilik sempurna). Sebaliknya, setiap pemilikan atas manfaat tidak mesti di ikuti dengan pemilikan atas benda nya, sebagaimana yang terjadi pada *ijarah* (penyewaan) atau *i'arah* (pinjaman). Dengan demikian, pemilikan atas suatu benda tidak di maksudkan sebagai pemilikan atas zatnya atau materinya, melainkan maksud dari pemilikan yang sebenarnya adalah pemanfaatan suatu barang. Tidak ada artinya pemilikan atas suatu barang (*al-mal*) jika harta tersebut tidak mempunyai manfaat.

⁴⁴ Ahmad Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Hamzah, 1999), h.42.

⁴⁵ Hariman Surya Siregar, Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2010), h.57.

2) Pada prinsipnya pemilikan awal pada suatu benda yang belum pernah di miliki sebelumnya senantiasa sebagai *milk al-tam* (pemilik sempurna). Yang di maksud dengan pemilik pertama adalah pemilikan di peroleh berdasarkan pemilikan sempurna seperti ini akan terus berlangsung sampai ada peralihan pemilikan. Pemilik awal dapat mengalihkan pemilikan atas benda dan sekaligus manfaatnya melalui jual beli, hibah, dan cara lain yang menimbulkan peralihan milik al-tam kepada pihak lain; mengalihkan manfaat saja atas bendanya saja kepada orang lain melalui cara-cara yang di benarkan syara'. Pemilikan oleh orang lain ini merupakan pemilikan naqish.⁴⁶

3) Pada prinsipnya pemilikan sempurna tidak di batasi waktu, sedangkan pemilikan naqish di batasi waktu. *Milk al-'ain* berlaku sepanjang saat (*mu'abbadah*) sampai terdapat akad yang mengalihkan pemilikan kepada pihak lain. Jika tidak muncul suatu akad baru dan tidak terjadi *khalafiyah*, pemilikan terus berlanjut. Adapun *milk al-manfaat* yang tidak di sertai pemilikan bendanya berlaku dalam waktu yang telah di tentukan sebagaimana yang berlaku pada persewaan, pinjaman, waiat manfaat selama batas waktu tertentu. Ketika sampai batas waktu yang telah di tentukan, maka berakhirlah *milk al-manfaat*.

⁴⁶ *Ibid.*, h.58.

4) Pada prinsipnya pemilikan benda tidak dapat di gugurkan namun dapat di alihkan atau di pindahkan. Sekalipun seseorang bermaksud menggugurkan hak miliknya atas suatu barang, tidak terjadi pengguguran, dan pemilikan tetap berlaku baginya. Berdasarkan prinsip ini Islam melarang saibah (melepaskan), yaitu perbuatan semata menggugurkan atau melepaskan suatu milik tanpa pengalihan kepada pemilik baru. Secara umum perbuatan ini termasuk dalam kategori tabdzir (menyia-nyiakan) karunia Allah Swt.

5) Pada prinsipnya *mal al-masya'* (pemilikan campuran) atas benda materi, dalam hal tasharruf, sama posisinya dengan *milk al-mufayyaz* (harta dapat di pisahkan dan yang lainnya), kecuali ada halangan. Berdasarkan prinsip ini di bolehkan menjual bagian dalam prinsip campuran.⁴⁷

f. Proses Terjadinya Penyerahan Tanah

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas dengan tanah yang di kuasainya dengan memberi ganti rugi atas dasar musyawarah.⁴⁸

Pemindahan hak sebagai pemilik hak, menurut para ulama fiqh, seseorang boleh memindah tangankan haknya kepada orang lain sesuai dengan cara-cara yang di syariatkan Islam, baik yang

⁴⁷ *Ibid.*, h.60.

⁴⁸ Prasetya Irawan, *Logika Dan Prosedur Penelitian*, (Jakarta: Pres, STIA-LAN, 1999), h.123.

menyangkut hak kehartabendaan, seperti melalui jual beli dan hutang, maupun hak yang bukan bersifat kehartabendaan, seperti hak perwalian terhadap anak kecil. Kedua bentuk hak ini boleh di pindahkan kepada pihak lain. Sebab-sebab pemindahan hak yang di syariatkan Islam cukup banyak, seperti melalui suatu akad (transaksi), melalui pengalihan hutang (*al-hiwalah*), dan di sebabkan wafatnya seseorang. Yang penting pemindahan hak ini, menurut ulama fiqh, di lakukan sesuai dengan cara dan prosedur yang di tetapkan syara'.⁴⁹

Sebab-sebab kepemilikan menurut ulama ada empat cara pemilikan harta yang di syariatkan Islam, yaitu:

1. Melalui penguasaan harta yang belum di miliki seseorang atau lembaga hukum lainnya, yang dalam Islam di sebut harta yang mubah, contohnya bebatuan di sungai yang belum di miliki seseorang atau badan hukum, apabila seseorang mengambil bebatuan itu lalu membawanya pulang, maka bebatuan itu menjadi miliknya.
2. Melalui transaksi yang ia lakukan dengan seseorang atau suatu lembaga badan hukum, seperti jual beli, hibah dan wakaf.
3. Melalui peninggalan seseorang, seperti menerima harta warisan dari ahli waris yang wafat.

⁴⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h.26.

4. Hasil atau buah dari harta yang telah di miliki seseorang, baik dari hasil itu datang secara alami, misalnya buah pohon di kebun, anak sapi yang lahir, maupun melalui usaha kepemilikan, misalnya keuntungan dagang yang di peroleh oleh pedagang, gaji yang di dapat oleh pekerja, dan lain-lain.⁵⁰

Adapun menurut Pasal 18 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, benda dapat si peroleh dengan cara:

- a. Pertukaran.
- b. Pewarisan.
- c. Hibah.
- d. Pertambahan alamiah.
- e. Jual beli.
- f. Luqathah.
- g. Wakaf.
- h. Cara lain yang di benarkan menurut syariah.⁵¹

Dasar hukum pelepasan atau penyerahan hak atas tanah menurut hukum agraria nasional di atur oleh Perpres No. 65 Tahun 2006. Dasar hukum dari ajaran Islam mengenai pengadaan dan pelepasan hak atau penyerahan tanah yaitu:

1. Di zaman Rasulullah SAW, di saat Nabi Muhammad SAW akan mendirikan Masjid Nabawi, beliau telah membeli tanah penduduk

⁵⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Fajar Interpretama Mandiri, 2012), h.66.

⁵¹ *Ibid.*, h.67.

(As'ad bin Zurarah, tanah anak yatim dan sebagian kuburan musyrikin yang telah rusak).”⁵²

2. Pada Masa Umar bin Khattab ra.

a. “Sewaktu pelebaran Masjid Nabawi Tahun 17 H. Pada masa Khalifah Umar ra membeli seluruh dari properti yang ada di sekeliling masjid kecuali rumah janda-janda Rasulullah untuk peluasan masjid tersebut.”⁵³ “Sebuah benteng besar juga di bangun di sekeliling masjid.”

b. “Umar membeli rumah Safwan bin Umayyah untuk di jadikan bangunan penjara sebagai tempat tahanan bagi orang-orang yang melakukan tindak kriminal.”⁵⁴

3. “Pada masa Bani Umayyah Tahun 86 H s.d. 96 H dan Tahun 705 M s.d. 715 M. Pemerintahan Khalifah Al-Walid bin Abdul Malik, yang memerintahkan untuk membebaskan tanah-tanah di sekeliling Masjid Nabawi untuk pelebaran masjid tersebut dengan cara ganti rugi atau jual beli.”

Klasifikasi milik yang di bahas dalam fiqh muamalah secara garis besar dapat di bagi menjadi dua bagian, yaitu:

1. Milik *tam*, yaitu suatu pemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus, artinya bentuk benda (zat benda) dan

⁵² Jalaluddin As-Suyuthi, *Tarik Al-Khulafa*, (Berut: Dar Al-Faqh, 1998), h.120.

⁵³ *Ibid.*, h.123.

⁵⁴ M. Abu Zahrah, *Khatam Al-Nabiyin Saw*, (Berut: Al-Maktabah Al-Ashriyah, t.t, 2001), Jilid Ke-2, h.1243.

kegunaannya dapat di kuasai. Pemilikan *tam* bisa di peroleh dengan banyak cara, jual beli misalnya.

2. Milik *naqish*, yaitu bila seseorang hanya memiliki salah satu dari benda tersebut, memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaat (kegunaan) nya saja tanpa memiliki zatnya.

Di lihat dari segi mahal (tempat), milik dapat di bagi menjadi tiga, yaitu:

1. *Milk al'ain* atau di sebut pula *milk al raqabah*, yaitu memiliki semua benda, baik benda tetap (*ghair manqul*) maupun benda-benda yang dapat di pindahkan (*manqul*) seperti pemilikan terhadap rumah, mobil dan motor, pemilikan terhadap benda-benda di sebut *milk al- 'ain*.
2. *Milk al-manfaah*, yaitu seseorang yang hanya memiliki manfaat nya saja dari suatu benda, seperti benda hasil meminjam, wakaf dan lainnya.
3. *Milk al-dyan*, yaitu pemilikan karena adanya utang, misalnya sejumlah uang di pinjamkan kepada seseorang atau pengganti benda yang di rusakkan. Utang wajib di bayar oleh yang berhutang.

Dari uraian di atas penulis dapat mendapatkan suatu kesimpulan bahwa dalam sistem hukum Islam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sudah di

kenal dan terlaksana di dalam kehidupan ummat Islam dari semenjak Tahun 1 H sewaktu Nabi Muhammad hijrah ke Madinah sampai saat sekarang ini tapi sifatnya hanya pemberian ganti rugi dengan cara jual beli dan pelepasan hak atas tanah baik berbentuk wakaf atau lainnya untuk kepentingan umat. Agama Islam mempunyai perarutan dan dasar hukum untuk semua persoalan dan cocok untuk segala zaman.

Hukum Islam adalah peraturan-peraturan yang di ambil dari wahyu dan di formulasikan kedalam empat produk pemikiran hukum, yaitu: fikih, fatwa, keputusan peradilan, dan undang-undang yang di pedomani dan di berlakukan bagi umat Islam Indonesia.⁵⁵



2. Ketentuan Hukum Positif Tentang Tukar Guling Tanah

a. Pengertian Tukar Guling Tanah

Pengertian tukar guling tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia adalah sebagai berikut:⁵⁶

- a. KUH.Per. sebagaimana di atur dalam Pasal 1541 kata tukar guling mempunyai arti suatu pesetujuan, dengan mana kedua belah

⁵⁵ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, h.9.

⁵⁶ Jhon Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1998), Cet Ke-2, h. 23.

pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberi suatu barang secara timbal balik, sebagai gantinya atas suatu barang.

b. Risiko di dalam perjanjian tukar menukar di atur dalam Pasal 1545 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bunyinya sebagai berikut : “dalam hal timbulnya suatu perikatan untuk tukar menukar suatu barang tertentu yang telah di sepakati untuk di tukar musnah dengan tidak di kehendaki pemiliknya, perjanjian adalah menjadi gugur dan barang siapa dari kedua belah pihak telah memenuhi prestasinya, dapatlah ia menuntut kembali barang yang telah di berikannya dalam tukar menukar.”

c. Perjanjian tukar menukar adalah di dalam Pasal 1541 sampai dengan 1546 KUH.Per. perjanjian tukar menukar bersifat konsensual yakni perikatan telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat pihak-pihak yang membuat perjanjian sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Akan tetapi perjanjian yang di buat pihak-pihak baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik, hak milik baru setelah melakukan penyerahan.

b. Dasar Hukum Tukar Guling Tanah

Dasar hukum tukar guling tanah menurut peraturan yang berlaku di Indonesia di atur dalam beberapa perundang-undangan berikut:

- 1) Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik dan Hukum Tanah Nasional, di nyatakan bahwa “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan di manfaatkan untuk sebesar-sebesaranya kemakmuran rakyat.”⁵⁷
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 2 Ayat (2) Tentang Penguasaan Negara atas tanah di seluruh Indonesia yang bersumber pada Hak Bangsa, meliputi kewenangan Negara.
- 3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang milik Negara atau Daerah.
- 4) Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 96/KMK.06/2007, tukar menukar di artikan sebagai berikut: “tukar menukar barang milik atau kekayaan Negara adalah pengalihan pemilikan dan atau penguasaan barang tidak bergerak milik Negara kepada pihak lain dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang tidak bergerak dan tidak merugikan Negara.”
- 5) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah.”
- 6) Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), maka macam-macam hak atas tanah di kelompokkan menjadi 3, yaitu:
 - a) Hak Atas Tanah Yang Bersifat Tetap;

⁵⁷ C.B. Macpherson, *Pemikiran Dasar Tentang Hak Milik*, (Jakarta: Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, 1980), h.2.

- b) Hak Atas Tanah Yang Akan di Tetapkan dengan Undang-Undang;
 - c) Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara.⁵⁸
- 7) Pasal 16 Ayat (1) huruf a UUPA Tentang ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik atas tanah.
 - 8) Pasal 20 – Pasal 27 UUPA tentang yang memuat prinsip-prinsip untuk mengenai hak milik atas tanah.
 - 9) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

c. Proses Terjadinya Penyerahan Tanah

Cara memperoleh hak milik terdapat dalam Pasal 584 dan 585 KUHPer, yang berbunyi:

Pasal 584 “Hak milik atas suatu barang tidak dapat di peroleh selain dengan pengambilan untuk di miliki, dengan kedaluwarsa, dengan pewarisan, baik menurut Undang-Undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang di lakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.”

Pasal 585 “Barang bergerak yang bukan milik siapa pun, menjadi hak milik orang yang pertama-tama mengambil barang itu untuk di milikinya.”

⁵⁸ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Tanah Benda*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1986), h.7.

Penyerahan benda adalah salah satu cara memperoleh hak kebendaan yang paling banyak terjadi dalam masyarakat. Lembaga penyerahan ini di kenal dalam BW Belanda dan juga KUHPdt, tetapi tidak di kenal dalam *Code Civil* Prancis.⁵⁹

Jenis-jenis penyerahan bergantung pada benda yang akan di serahkan, yaitu benda bergerak berwujud, benda bergerak tidak berwujud, dan benda tidak bergerak.

- 1) Penyerahan benda bergerak berwujud di atur dalam Pasal 612 KUHPdt.
- 2) Penyerahan benda bergerak tidak berwujud di atur dalam Pasal 613 KUHPdt.
- 3) Penyerahan benda tidak bergerak di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya.⁶⁰

Tukar guling (Ruislag) dasar hukum nya saat ini adalah Undang-Undang Nomor Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara⁶¹ dan PP (Peraturan Pemerintah) Nomor 38 Tahun 2007, sebelumnya di atur malalui ps. 13 Keppres Nomor 25 Tahun 1995 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 30/KMK/1995, prosedur pelepasan atau penyerahan tanah adalah sebagai berikut:

⁵⁹ Prof. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, h.156.

⁶⁰ *Ibid.*, h.157-158.

⁶¹ Hadi Setya Tunggal, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara*, (Jakarta: Harvarindo, 2005), h.8.

- a) Di lakukan Penilaian (kondisi ril) terhadap tanah atau bangunan yang akan di lakukan tukar guling.
- b) Mengajukan Usulan dari Instansi atau Lembaga Pengguna Anggaran (Pemkab/pemkot) kepada Provinsi – Mendagri – Di Mintakan Persetujuan Menteri Keuangan. Setelah mendapatkan persetujuan di lanjutkan kembali ke Provinsi dari Provinsi ke Pemkab atau Pemkot.⁶²

Hak kebendaan dapat hapus atau lenyap karena beberapa hal yang di atur dan di akui Undang-Undang. Beberapa cara hapus atau lenyapnya hak kebendaan tersebut akan di bahas berikut ini:

- 1) Benda lenyap atau musnah
- 2) Benda di pindah tangankan
- 3) Pelepasan hak atas benda
- 4) Daluwarsa
- 5) Pencabutan hak.⁶³

Syarat-syarat penyerahan di atur dalam Pasal 584 KUHPdt di tentukan, antara lain, cara memperoleh hak milik itu karena penyerahan berdasar pada suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik di lakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu. Atas dasar ketentuan ini, dapat di tentukan syarat-syarat, yaitu:

⁶² Abdul Gani Abdullah, *Pengantar Kompilasi Hukum Islam Dalam Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Gema Insani Press, 1994), h. 141.

⁶³ Prof. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), h.143-145.

- 1) Harus ada alas hak (title)

Hubungan hukum yang menjadi dasar di lakukannya penyerahan.

- 2) Harus ada perjanjian yang bersifat kebendaan (zakelijk)

Perjanjian yang memindahkan hak kebendaan sebagai akibat dari adanya hubungan hukum obligator.

- 3) Harus di lakukan oleh orang yang berhak

Orang yang memindahkan hak kebendaan itu harus orang yang berhak atau mempunyai kewenangan yang sah.

- 4) Harus di lakukan dengan penyerahan nyata

Hak milik baru secara nyata berpindah jika di lakukan penyerahan nyata dari tangan ke tangan atau yang di anggap di lakukan dari tangan ke tangan.⁶⁴

d. Macam-Macam Fungsi Tanah

Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana yang di maksud dalam Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan, antara lain:⁶⁵

- 1) Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi hukum tanah nasional;⁶⁶

⁶⁴ Prof. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, h.158-159.

⁶⁵ Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 6.

⁶⁶ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria 1*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995), h.43.

- 2) Tanah seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang punya hak itu saja, tetapi juga bagi bangsa Indonesia. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang di jadikan pedoman, tetapi juga kepentingan masyarakat;⁶⁷
- 3) Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanahnya, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut di maksudkan agar tanah harus di pelihara dengan baik dan di jaga kualitas, kesuburan serta kondisi tanah sehingga dapat di nikmati tidak hanya pemilik atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya.⁶⁸

Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah tidak saja di bebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan juga beban dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

e. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar dari pengaturan hukum pertanahan di Indonesia adalah Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

⁶⁷ *Ibid.*, h.47.

⁶⁸ *Ibid.*, h.54.

Nomor 50 tahun 1960, maka di adakan pembaharuan hak atas tanah yang dapat di punyai oleh orang-orang baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.⁶⁹

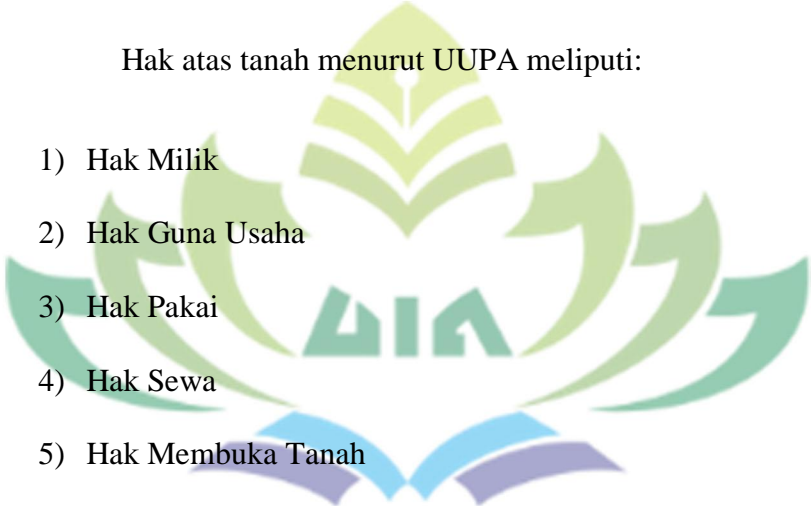
Hak milik di atur dalam Pasal 570-572 dalam KUHPPer, yang berbunyi:

- 1) Pasal 570 “Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara leluasa dan untuk dapat berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang di tetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan perundang-undangan.”
- 2) Pasal 571 “Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas atas segala yang ada di atas dan di dalam tanah itu. Di sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang di kehendaknya.”
- 3) Pasal 572 “Setiap hak milik harus di anggap bebas. Barang siapa menyatakan mempunyai hak atas barang orang lain, harus membuktikan hak itu.”

⁶⁹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h.72.

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 Ayat 1, pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar di perlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.⁷⁰

Hak atas tanah menurut UUPA meliputi:

- 
- 1) Hak Milik
 - 2) Hak Guna Usaha
 - 3) Hak Pakai
 - 4) Hak Sewa
 - 5) Hak Membuka Tanah
 - 6) Hak Memungut Hasil Hutan.⁷¹

Konsep hak milik di atur dalam Pasal 570 KUHPdt. Menurut ketentuan pasal tersebut bahwa, “hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak di gunakan bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang di adakan oleh penguasa

⁷⁰ *Ibid.*, h.37.

⁷¹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria* (Pertanahan Indonesia), (Jakarta: Prestasi Pustakarya, 2004), h.112.

yang berwenang untuk itu, semuanya itu tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan Undang-Undang.”⁷²

Berdasarkan pada ketentuan pasal tersebut, dapat diuraikan unsur-unsur konsep hak milik sebagai berikut:

- a. Hak milik adalah hak yang paling utama, artinya menjadi dasar bagi segala hak kebendaan lainnya yang mungkin terjadi berikutnya, tanpa ada hak milik tidak mungkin ada hak-hak lain.
- b. Pemilik dapat menikmati sepenuhnya, artinya dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memetik manfaat semaksimal mungkin, dan dapat memetik hasil sebanyak-banyaknya.
- c. Pemilik dapat menguasai sebebas-bebasnya, artinya dapat melakukan perbuatan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya itu, misalnya, memelihara sebaik-baiknya, membebani dengan hak-hak kebendaan tertentu, memindah tangankan, mengubah bentuk, bahkan melenyapkan.
- d. Hak milik tidak dapat di ganggu gugat, baik oleh orang lain maupun oleh penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat, dan menurut ketentuan Undang-Undang.
- e. Tidak dapat di ganggu gugat di artikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar dengan memerhatikan

⁷² Prof. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, h.145.

kepentingan orang lain (kepentingan umum). Penguasaan dan penggunaan hak milik di batasi oleh kepentingan orang lain. Bagaimana juga menurut sistem hukum Indonesia, hak milik mempunyai fungsi sosial.⁷³

f. Hal-Hal Yang Membatalkan Tukar Guling Tanah

Perjanjian dalam KUHPerdara di temukan dalam pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.”⁷⁴

Perbuatan yang di sebutkan dalam pasal 1313 KUHPerdara hendak menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-semata.”⁷⁵

Pasal 1320 KUHPerdara di syarkan bahwa suatu perjanjian sah apabila memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan dalam membuat perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;

⁷³ *Ibid.*, h.145-146.

⁷⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT.Intermasa, 2008), h.21.

⁷⁵ Robert Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h.11.

4) Suatu sebab yang halal.⁷⁶

Hal-hal yang dapat membatalkan tukar guling tanah di jelaskan sebagai berikut:

- a. Tidak melakukan apa yang di sanggupi akan di lakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang di janjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang di janjikan atau di sepakati bersama antara ke dua belah pihak;
- c. Melakukan apa yang di janjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian atau kesepakatan bersama tidak boleh di lakukan.⁷⁷

3. Prinsip-Prinsip Muamalah Dalam Akad Syariah

Para ahli hukum Islam, membagi akad dengan menjadi 2 jenis, yaitu, akad bernama dan akad tidak bernama. Akad bernama adalah akad yang sudah ada namanya sendiri, seperti nama akad mudharabah, musyarakah, murabahah, dan lain-lainnya. Konsep-konsep akad ini telah di bahas panjang lebar oleh fuqaha (ahli hukum Islam) di kitab-kitab fiqh klasik. Adapun akad tidak bernama adalah akad yang belum di namai, sebab ulama belum membahasnya. Akad ini sebagai tuntutan orang-orang modern dalam menjalankan kehidupan sehari-hari, seperti akad pembuatan rumah, akad jual beli di supermarket, akad jual beli secara online dan akad lainnya.

A. Prinsip Muamalah dalam Islam

⁷⁶ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h.7.

⁷⁷ *Ibid.*, h.17.

1. Pada dasarnya segala bentuk muamalat adalah mubah, kecuali yang di tentukan oleh Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah. Bahwa hukum Islam member kesempatan luas perkembangan bentuk dan macam muamalat baru sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat.⁷⁸
2. Muamalat di lakukan atas dasar sukarela, tanpa mengandung unsur paksaan. Agar kebebasan kehendak pihak-pihak bersangkutan selalu di perhatikan.⁷⁹
3. Muamalat di lakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madhurat dalam hidup masyarakat. Bahwa suatu bentuk mumalat di lakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari kesusahan dalam hidup masyarakat.⁸⁰
4. Muamalat di laksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan. Bahwa segala bentuk muamalat yang mengandung unsur penindasan tidak di benarkan.⁸¹

B. Prinsip Muamalah dalam Undang-Undang Perbankan Syariah

Prinsip-prinsip muamalah yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

⁷⁸ Putri Tika M, *Metodologi Riset Bisnis Islam*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h.44.

⁷⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Rajawali Pers, 2002), h.28.

⁸⁰ *Ibid.*, h.61.

⁸¹ *Ibid.*, h.33.

C. Prinsip-Prinsip Muamalah Dalam Akad Syariah

Prinsip akad adalah aturan-aturan atau norma dasar yang harus wujud pada setiap transaksi yang dilakukan. Hubungan antara manusia sebagai hamba Allah tanpa merinci agama yang dianut memberikan suatu prinsip universal dalam ajaran Islam, karena itu dalam setiap akad yang dilakukan tidak menempatkan persoalan kepercayaan, kebangsaan atau lainnya dalam melakukan hubungan kehidupan. Setiap transaksi yang dijalankan harus eksis maslahat di dalamnya.⁸² Prinsip dalam Islam, salah satunya tidak boleh adanya paksaan atau ancaman atau kondisi yang menyebabkan sesuatu pihak merasa terpaksa menerima.⁸³

Prinsip-prinsip tersebut antara lain:

a. Prinsip Keadalin

Keadilan merupakan nilai yang menjadi pedoman dasar dalam setiap melakukan akad. Konsep keadilan dalam transaksi adalah setiap transaksi harus sesuai dengan garis ajaran Islam. Salah satunya adalah akad yang dilakukan tidak dilarang oleh syariat Islam seperti melakukan

⁸² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia, 2012), h.25.

⁸³ Ridwan Nurdin, *Akad-Akad Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Sejarah, Konsep dan Perkembangannya)*, h. 130.

penipuan, pemaksaan merupakan langkah melawan keadilan Tuhan, walau para pihak sepakat untuk melakukan.

Berkaitan dengan konsep adil tersebut, dalam melakukan akad terformulasi dalam beberapa konsep untuk mewujudkannya. Seperti dalam setiap transaksi yang dilakukan apabila bila bersifat tangguh harus di tulis sesuai dengan ajaran Al-Qur'an. Selain itu, akad yang dilakukan harus ada saksi yang menyaksikannya. Konsep ini merupakan suatu implementasi ajaran Islam agar tidak terjadi suatu pertengkaran atau perselisihan.⁸⁴

b. Prinsip *Al-Mussawwah*

Persamaan merupakan konsep persaudaraan *universal* dalam ajaran Islam. Melaksanakan suatu akad tidak mengenal diskriminasi, dengan siapapun akad dapat dilaksanakan asal memenuhi kriteria yang sesuai dengan ajaran Islam. Jika ada akad dalam melakukan diskriminasi berarti hal tersebut melawan keadilan Tuhan.

c. Prinsip Kerelaan (*Taradhi*)

Prinsip kerelaan merupakan salah satu acuan dasar dalam melakukan akad dalam Islam. Kerelaan diformulasikan oleh ulama dengan jabat tangan tetapi jabat tangan dapat dilakukan bila kedua belah pihak bertemu. Dengan adanya konsep kerelaan berarti Islam mengenal azas

⁸⁴ Ridwan Nurdin, h. 25.

transparansi karena para pihak mempunyai posisi yang sama dalam memahami objek akad.⁸⁵

d. Prinsip Kemashlahatan

Prinsip kemashlahatan berarti semua aktivitas ekonomi syariah harus dilakukan atas dasar pertimbangan kemaslahatan, dalam arti ; mendatangkan kemanfaatan dan menghindarkan mudharat/bahaya.

Kegiatan lain adalah, adalah melakukan fungsi sosial dalam bentuk ekonomin Islam, terdapat prinsip-prinsip dasar yang harus di penuhi dengan bermuamalah dan interaksi antar sesama manusia dalam bidang ekonomi.⁸⁶

Prinsip-prinsip ekonomi Islam yaitu:

1. Pada asalnya aktivitas ekonomi itu boleh di lakukan sampai ada dalil yang mengharamkannya.⁸⁷
2. Aktivitas ekonomi tersebut hendaknya di lakukan dengan suka sama suka ('*antaradin*).⁸⁸
3. Kegiatan ekonomi yang di lakukan hendaknya mendatangkan maslahat dan menolak mudharat.⁸⁹
4. Dalam aktivitas ekonomi tersebut terlepas dari unsur *gharar*, *riba*, *kedhzaliman*, dan unsur lain yang di haramkan berdasarkan syara'.

⁸⁵ *Ibid.*, h. 26.

⁸⁶ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Islam*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Houve, 1989), h.168.

⁸⁷ Farida Prihatini, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Papas Sinar Kinanti dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia (UI), 2005), h.110.

⁸⁸ *Ibid.*, h.122.

⁸⁹ Moh. Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam*, h.67.

Dengan demikian, prinsip-prinsip ini harus di jadikan sebagai aturan dalam melaksanakan aktivitas ekonomi.⁹⁰

B. Tinjauan Pustaka

Tinjauan Pustaka adalah mengemukakan hasil penelitian terdahulu yang berhubungan dengan topik penelitian yang di laksanakan. Tinjauan pustaka memuat telaah singkat, dan sistematis tentang permasalahan yang di gali, mengngungkapkan pemikiran atau teori-teori yang melandasi di lakukannya penelitian.

Berikut ini saya paparkan beberapa judul skripsi yang berhubungan dengan judul penelitian saya, di antaranya yaitu:

1. Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Pemanfaatan Tanah Wakaf Oleh Wakif (Studi Kasus di Desa Pringsewu Utara Kec. Pringsewu Kab. Pringsewu) Oleh: M. Zuhail Haris.

Hasil penelitian, “di tinjau dari hukum Islam, jelas hukumnya bahwa wakaf di peruntukkan dan di manfaatkan untuk kesejahteraan umum yang mana setiap orang yang berhak memanfaatkannya demi kepentingan umat dan menjalankan fungsi wakaf itu sesuai dengan syariat agama, bukan di ambil manfaat dari harta benda wakaf itu.” “di tinjau dari hukum positif, pelaksanaan pemanfaatan tanah wakaf yang di lakukan oleh wakif di desa Pringsewu Utara dalam hal ini memungut biaya atas pemakaian

⁹⁰ *Ibid.*, h.61.

tanah makam yang sudah di wakafkan oleh wakif, tidak lah sesuai dengan peraturan perwakafan yang berlaku secara umum dan bertentangan dengan PP No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan UU No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf yang memuat bahwa wakaf sah apabila di lakukan menurut syari'ah, memanfaatkan sesuai dengan fungsinya, mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis untuk kepentingan Ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.”

2. Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Dampak Pemekaran Desa Bagi Masyarakat di Desa Sidomekar Kecamatan Gedung Aji Baru Kabupaten Tulang Bawang) Oleh: M. Arif Hidayatullah.

Hasil penelitian, “perubahan yang terjadi di Desa Sidomekar yakni memberikan semangat kepada masyarakat dalam melakukan pengurusan surat-surat serta akta kelahiran di karenakan mudahnya pengurusan serta layanan lebih efesien karena jumlah penduduk desa yang seimbang sehingga pelayanan lebih cepat sehingga masyarakat puas dalam pelayanan. Dalam pandangan hukum Islam dan hukum positif dampak pemekaran di Desa Sidomekar telah sesuai dengan Undang-Undang No 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Sedangkan dalam pandangan hukum Islam, dampak pemekaran bagi masyarakat desa di Desa Sidomekar sesuai dengan pandangan hukum Islam, hal ini di perkuat dengan isi Piagam Madinah yang berkaitan dengan aparaturnya selaku suksesor pemekaran desa,

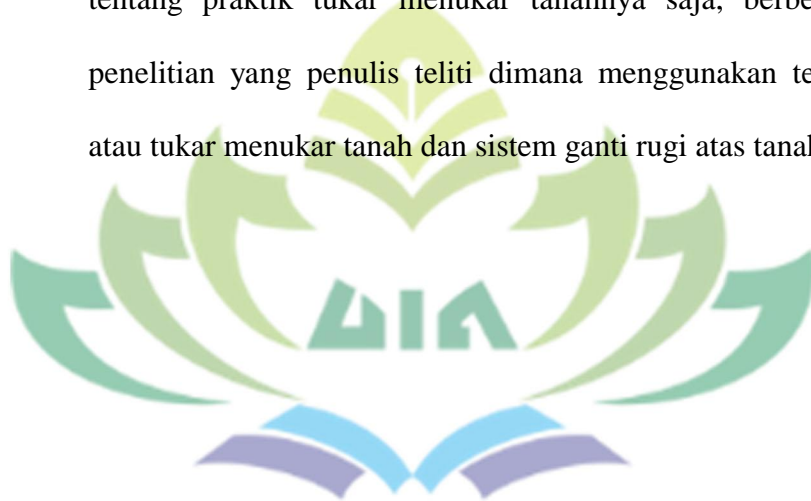
piagam tersebut sendiri berisikan bahwa pemerintahan dalam konteks ini adalah pemerintah desa yang mempunyai beban amanah kekuasaan yang cukup tinggi. Sebagai pelaksana amanat tersebut pemerintah desa mempunyai wewenang untuk menegakkan kepatian hukum dan keadilan sebagaimana tertera dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa ayat 58.''

3. Tukar Menukar Tanah Milik Dengan Tanah Eks Bengkok (Studi Kasus Di Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang) Oleh: Dwi Rakhamawati Rismaningtyas.

Hasil penelitian, "peneliti menyimpulkan bahwa proses tukar menukar yang terjadi di Kelurahan Beringin belum selesai. Proses tukar menukar yang di lakukan hanya melalui perjanjian lisan saja tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengakibatkan sulitnya pembuktian hak. Karena di dalam proses pembuktian suatu perkara perdata lazimnya alat bukti yang di pergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu adalah alat bukti surat. Suatu akta atau surat memang sengaja di buat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudia hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak terkait. Peneliti menyimpulkan bahwa dalam masalah ini yang menjadi faktor dalam permasalahan tukar menukar ini adalah tidak selesainya proses administrasi sehingga surat pelepasan dari Kepala Daerah tidak keluar, tidak ada itikad baik oleh pihak desa dalam

memberikan informasi kepada Pemerintah Kota sebelum beralihnya status menjadi Kelurahan Beringin dan adanya diskriminasi hukum di era orde baru ketika tukar menukar tanah ini terjadi.”

Dengan demikian, dari beberapa skripsi di atas memiliki kesamaan topik dengan penelitian yang dilakukan dalam skripsi ini yaitu sama-sama membahas tentang praktik tukar menukar tanah. Dalam penelitian sebelumnya penulis hanya menggunakan teori tentang praktik tukar menukar tanahnya saja, berbeda dengan penelitian yang penulis teliti dimana menggunakan teori *ruislag* atau tukar menukar tanah dan sistem ganti rugi atas tanah tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

Al- Qur'an

Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Al Waah, 2004).

Buku

A'an Efendi Freddy Poernomo, IG. NG Indra S. Ranuh, *Teori Hukum*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2016).

Abdir Rauf, *Al-Qur'an dan Ilmu Hukum*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1979).

Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Islam*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Houve, 1989).

Abdul Gani Abdullah, *Pengantar Kompilasi Hukum Islam Dalam Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Gema Isnani Press, 1994).

Ahmad Rafiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada).

Ahmad Rofiq, *Fikih Kontekstual: Dari Normative Ke Pemahaman Sosial*, (Semarang: Pustaka Pelajar, 2004).

Ahmad Warson Munawir, *Kamus Al-Munawir Arab Indonesia Terlengkap*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 2004).

Amirullah, Zainal Abidin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2006).

Al-Munawar, S.A. *Hukum Islam & Pluralitas Social*, (Jakarta: Peadani, 2005).

Ali, M. D. *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012).

Ali Zainuddin, *Hukum Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013).

Ashshofa, B. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Rineka Cipta, 2013).

Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2003).

Djami, Fathurrahman. *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997).

Depag Republik Indonesia, *Tanya Jawab Kompilasi Hukum Islam*, (Jakarta: Depag, 1997).

Departemen Agama RI, *Instruksi Presiden RI NO.1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Dirjen Kelembagaan Agama Islam, 1998/1999).

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2011).

Emzir, *Penelitian Kualitatif Analisis Data*. (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010).

H. Abdul Manan, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Edisi Pertama, Cet. Ke-2, (Jakarta: Prenada Media Group, 2006).

Hadi Setya Tunggal, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara*, (Jakarta: Harvindo, 2004).

H. Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-9, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014).

H. Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012).

Hadi, Sutrisno. *Metode Reseach*, (Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1994).

Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007).

Hasan Wargakusumah, *Hukum Agaria 1*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum, 1995).

Husaini Usman dan Purnomo Setiadi Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1995).

Jhon Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1988).

J.J.H. Bruggik, *Refleksi Tentang Hukum: Pengertian-Pengertian Dasar dalam Teori Hukum*, Alih Bahasa B. Arief Sidharta, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011).

J Moleong, Lexy. *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2000).

Kartono, Kartini. *Pengantar Metode Riset*, (Bandung: Mandar Maju, 1986).

Marimin. *Sistem Informasi Manajemen Sumber Daya Manusia*, (Bogor: Grasindo, 2006).

Mardhani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012).

Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. (Jakarta: Rajawali Perss, 2015).

Muhammad, A. *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014).

Muhammad, A. *Hukum Perdata Indonesia*, (Yogyakarta, PT. Citra Aditya Bakti. 2014).

Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006).

Momon Soetisna Sandjaja, Sjachran Basan, *Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah dan Pemerintahan Desa*, (Bandung: 1983).

Nata, A. *Metode Study Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2014).

Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012).

Netti Indrawati, *Wawancara*, Kamis 19 September 2019. Pukul 09.30.

Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H., *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014).

- Rasjid, S. *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 1994).
- Sholihin, A. I. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010).
- Saebani, B. A. *Ilmu Ushul Fiqh*, (Bandung: Pustaka Media, 2009).
- Subagyo, J. *Metode Penelitian dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2015).
- Sugiono. *Metode Penelitian Pendidikan*, Catatan Ke-21, (Bandung: Alfabeta Cv, 2009).
- Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: PT Raja Grafindo Persada, 2002).
- Sujarweni, V.Wiratna. *Metodologi Penelitian, Cet. Ke-1* (Yogyakarta: Pustaka Baru Perss, 2014).
- Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, (Jakarta: Intermasa, 1986).
- Zuhdi, M. *Pengantar Hukum Syariah*. (Jakarta: Haji Masagung, 2001).

Dokumen

Dokumen Kelurahan Desa Karang Anyar Lampung Selatan.

Wawancara

- Kristin, *Wawancara*, Kamis 19 September 2019. Pukul 09.30.
- Misma, *Wawancara*, Kamis 19 September 2019. Pukul 13.00.
- Rasimun, *Wawancara*, Kamis 19 September 2019. Pukul 10.00.
- Sigit Supryanto, *Wawancara*, Kamis 19 September 2019. Pukul 13.00.
- Suparmin, *Wawancara*, Kamis 19 September 2019. Pukul 13.00.

Tukijo, Sebagai Ketua RT Desa Karang Anyar Blok III C, *Wawancara*, Kamis 19 September 2019. Pukul 13.00.

Tukiran, Sebagai Kepala Dusun desa Karang Anyar Blok III C Karang Anyar Lampung Selatan, *Wawancara*, Kamis 19 September 2019. Pukul 11.00.

Warjum, *Wawancara*, Kamis 19 September 2019. Pukul 10.00.

Wasiman, Sebagai Saksi Pertama, *Wawancara*, Karang Anyar Lampung Selatan, Kamis 19 September 2019. Pukul 13.00.

Yatimin, *Wawancara*, Kamis 19 September 2019. Pukul 09.30.